

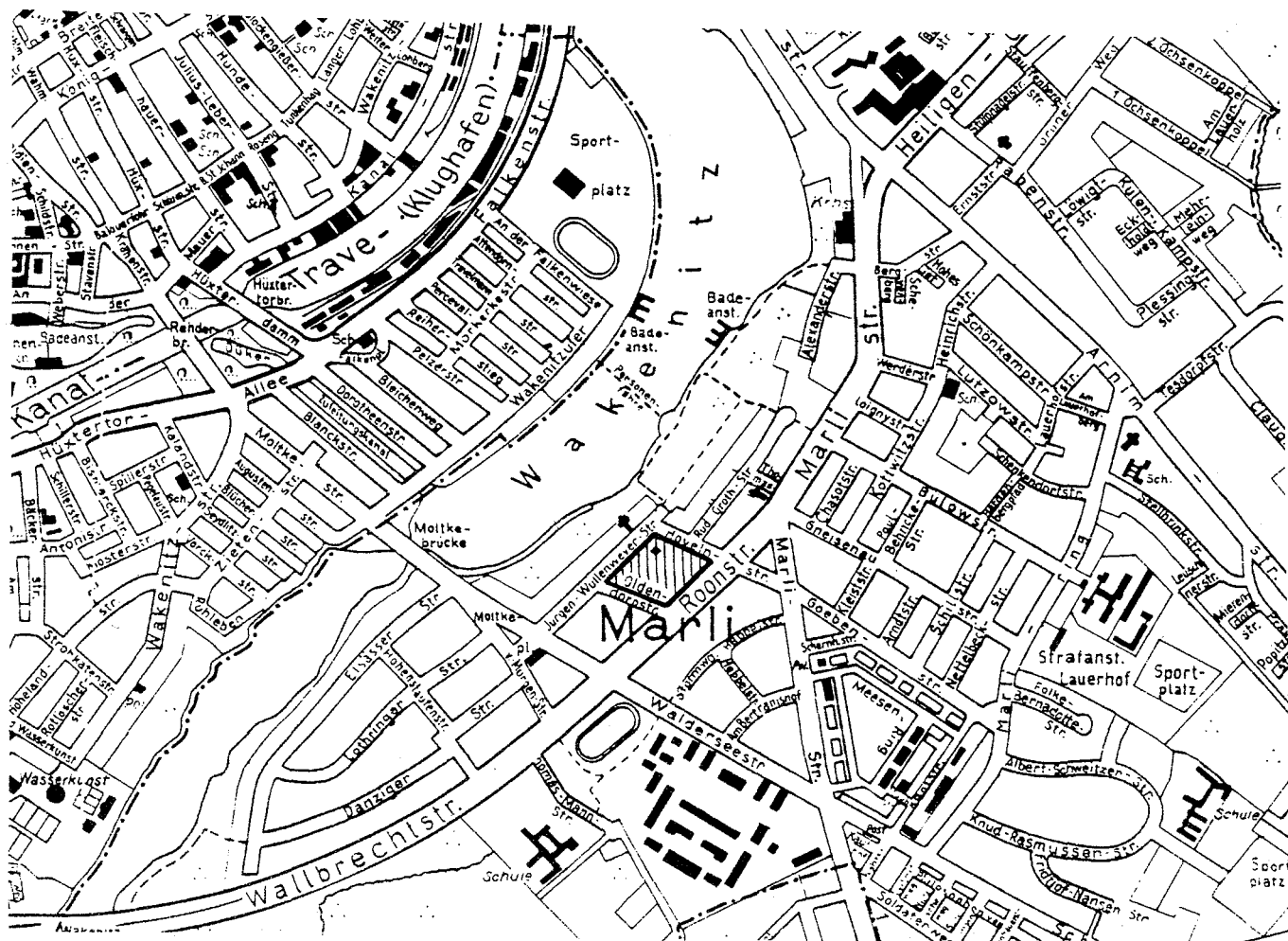
Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 07.12.00 - Roonstraße/Oldendorpstraße -
vom 10.10.1989

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 15 000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	2.1333 ha
Wohngebiet	1.9967 ha
Gemeinbedarfsfläche	0.1329 ha
Versorgungsanlagen	0.0037 ha

1.2 Wohnungen vorhanden 33

Wohnungen geplant 4

1.3 Stellplätze/Garagen 41

Öffentliche Parkplätze 14

1.4 Einwohner insgesamt ca. 90

2. Plangebiet

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.12.00 -Roonstraße/Oldendorpstraße - liegt im Ortsteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 13. Er umfaßt die Grundstücke des Wohnquartiers, das von der Roonstraße, Hövelnstraße, Jürgen-Wullenwever-Straße und Oldendorpstraße umschlossen wird.

3. Städtebauliche Ausgangsposition

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

In dem ehemaligen Waldgelände vor den Toren der Hansestadt Lübeck entstand als erstes und lange Zeit einziges Gebäude an der Ecke der heutigen Roonstraße/Hövelnstraße ein Landhaus, das sogenannte Haus "Marly". Die Besiedlung des o.g. Planungsgebietes fand bis zum 1. Weltkrieg mit großbürgerlichen Jugendstilvillen in der Jürgen-Wullenwever-Straße 1 - 7 statt. In den zwanziger Jahren wurden an der Hövelnstraße vier zweigeschossige, mit Walmdach versehene Einfamiliendoppelhäuser und ein weiteres eingeschossiges Einfamilienhaus errichtet. Ende der 60er Jahre entstand an der

Ecksituation Hövelnstraße/Roonstraße anstelle des Hauses "Marly" ein 3-geschossiges Mietshaus mit zweigeschossigem Seitenflügel (Mehrspanner/Laubengang) und in der Roonstraße 18 und 18a zwei eingeschossige Bungalows mit Flachdach.

Die restlichen Flächen im Bereich der südlichen Roonstraße und an der Oldendorpstraße sind, bis auf das eingeschossige T-förmige Einfamilienhaus Roonstraße 22, das 1963 im Blockinnenbereich errichtet wurde, bisher unbebaut geblieben.

Der Innenbereich des Bebauungsplangebietes wird durch eine parkartige Anlage mit verschiedenen wertvollen alten Bäumen geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist im wesentlichen eine Straßenrandbebauung in offener Bauweise mit 1- bis 3-geschossigen Wohngebäuden auf.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Der östliche Teilbereich des Planungsgebietes liegt im Planbereich des Bebauungsplanes 07.04., der wegen eines Verfahrenmangels nicht mehr angewandt werden kann. Nach Durchführung des Verfahrens und mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan 07.04. für diesen Teilbereich aufgehoben. Für den westlichen Teilbereich wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Anlaß und Ziel der Planung ist zum einen die Sicherung der für diesen Bereich typischen durchgrüneten Villenstruktur mit überwiegend erhaltenswerter Bausubstanz und zum anderen eine Arrondierung und Ergänzung des Baublockes durch eine angemessene entlang der Roonstraße und der Oldendorpstraße unter Integration eines vorgesehenen Gemeindehauses mit einer Kapelle.

Das Planungskonzept geht dabei von folgenden Grundsätzen aus:

- Erhalt und zum Teil Weiterentwicklung der charakteristischen Straßenrandbebauung in offener niedriggeschossiger Bauweise und der vorhandenen Nutzungen
- Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz an der Jürgen-Wullenwever-Straße und Hövelnstraße
- Errichtung eines Gemeindehauses mit Kapelle mit ca. 80-100 Plätzen und entsprechenden Gemeinschaftsräumen an der Roonstraße/Ecke Oldendorpstraße
- Quergerichtete Anordnung des Kirchenbaukörpers direkt an der Roonstraße unter Einbeziehung des zum Teil baumbestandenen Vorfeldes

- Offene, eingeschossige Einzelwohnhausbebauung an der Oldendorpstraße und an der Roonstraße
- Rückwärtige Erweiterungsmöglichkeiten (Wintergärten etc.) für die vorhandenen Gebäude im Bereich Jürgen-Wullenwever-Straße/Hövelnstraße
- Berücksichtigung und Sicherung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes und des parkartigen Gartencharakters im Innenbereich.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt und seiner 84. Änderung vom 30.08.1988 entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 07.04. werden, sofern sie von diesem Bebauungsplan erfaßt werden, aufgehoben.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Südostbereich des Bebauungsplangebietes wird für die Errichtung eines Gemeindehauses mit einer Kapelle für ca. 80 bis 100 Plätze als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Für die übrigen vom Plan erfaßten, überwiegend bebauten Grundstücke wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Auf dem Grundstück Jürgen-Wullenwever-Straße 3 wird durch eine rückwärtige, eingeschossig überbaubare Fläche eine begrenzte bauliche und funktionale Entwicklungsmöglichkeit angeboten. Durch die von der Villa abgesetzte Lage, der Festlegung einer Höhenbegrenzung und eines gläsernen Verbindungsgangs mit entsprechender Höhenbegrenzung werden die stadtbild- und denkmalpflegerischen Belange berücksichtigt.

Im übrigen Plangebiet werden durch rückwärtige Anbaumöglichkeiten (u.a. Wintergärten) an die vorhandenen (Wohn-) Gebäude begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten angeboten.

Der Baukörper der Kirche soll quergerichtet zur Roonstraße an der verlängerten Oldendorpstraße unter Berücksichtigung des baumbestandenen, derzeit un bebauten Vorfeldes auf dem Grundstück Roonstraße 22 angeordnet werden. Es entsteht dadurch eine beabsichtigte städtebauliche Zäsur an der großmaßstäblich geführten Roonstraße. Durch die Festsetzung einer relativ kleinen Fläche mit einer relativ hohen zulässigen Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsnutzung soll sichergestellt werden, daß möglichst große Teile der vorhandenen Parklandschaft und die wertvollen Bäume erhalten werden können. Die für das Quartier charakteristische Randbebauung soll im Bereich der Oldendorpstraße und der Roonstraße durch die Ausweisung von eingeschossigen, mit geneigtem Dach versehenen Einzelgebäuden in offener Bauweise fortgesetzt werden.

Die Eigenart des parkartigen Quartierinnenbereichs mit dem wertvollen Baumbestand und seiner Außenanlagenarchitektur aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg soll erhalten bleiben.

Für die Grundstücke der Jürgen-Wullenwever-Straße und der Hövelnstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Satzungen der Hansestadt Lübeck über die Erhaltung bzw. Gestaltung baulicher Anlagen in der Jürgen-Wullenwever-Straße/Teile der Hövelnstraße/Nordseite Moltkeplatz, Stadtteil St. Gertrud vom 8. August 1986.

5.2 Erschließung

Der Bebauungsplanbereich ist durch die Roonstraße, die Hövelnstraße, die Jürgen-Wullenwever-Straße und die Oldendorpstraße bereits voll erschlossen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Für das Gemeindehaus werden die erforderlichen privaten Stellplätze auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) untergebracht. Die erforderlichen privaten Stellplätze in dem übrigen Planbereich sind jeweils auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

Der öffentliche Parkplatzbedarf, der sich aus der vorhandenen und der geplanten Bebauung im Plangeltungsbereich ergibt, wird durch die vorhandenen Parkplätze in der großzügig angelegten Jürgen-Wullenwever-Straße (35 m breiter Verkehrsraum) bzw. an der Roonstraße abgedeckt.

5.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

In der Roonstraße, der Hövelnstraße, der Jürgen-Wullenwever-Straße und der Oldendorpstraße sind Leitungen für Wasser, Abwasser, Telefon, Gas und Elektrizität vorhanden. Die entwässerungstechnische Erschließung ist derzeit nicht gesichert. Das vorhandene Entwässerungsnetz ist überlastet. Bevor zusätzliche Neu- oder Erweiterungsbauten genehmigt werden, müssen die öffentlichen Entwässerungsanlagen den Erfordernissen angepaßt werden.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Um das harmonische Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung zu unterstützen bzw. störende Einflüsse durch die Neubebauung zu verhindern, werden baugestalterische Festsetzungen nach § 82 (1) Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen. Durch diese Festsetzungen werden bestimmte Materialien für Außenwände ausgeschlossen. Außerdem wird festgesetzt, daß Garagen in den gleichen Materialien wie die zugeordneten Hauptgebäude ausgeführt werden.

6. **Kosten**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten, soweit nicht die Kanalisation erweitert oder erneuert werden muß.

Lübeck, den 10.10.1989
61 - Stadtplanungsamt
Fen/Br

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

H. Stimmann

Dr.-Ing. Stimmann

Dr.-Ing. Zahn

